

# Ändringar i diskrimineringslagen problem för seniorföreningar

En seniorbostadsrättsförening är liksom andra föreningar beroende av att medlemmarna kan hjälpa till i verksamheten. Men riksdagen har beslutat om ändringar i diskrimineringslagen som kan göra det svårt för seniorföreningarna att fungera.

– Ett rättsosäkert läge, säger Göran Olsson, Bostadsrätternas vd.

**TANKEN MED EN** seniorförening är att kunna erbjuda medlemmarna ett tillgängligt boende, ofta i kombination med olika sorters service. En del föreningar tillhandahåller hobbyrum, sjukvård eller gemensam matsal med förtäring till ett bra pris.

Bostadsrätt bygger på att medlemmar hjälps åt att förvalta huset och seniorföreningar är inget undantag. Därför är det vanligt att dessa ställer ålderskrav på nya medlemmar, att de vid inträdet ska ha uppnått en viss ålder och att de inte heller överstiger en viss ålder. Den övre åldersgränsen har som syfte att se till att det finns tillräckligt många medlemmar i föreningen som kan dra det ibland tunga lasset i styrelsen, eller hjälpa till med andra arbetsuppgifter.

**RIKSDAGEN HAR BESLUTAT** om ändringar i diskrimineringslagen som började gälla vid årsskiftet. Syftet är att hindra åldersdiskriminering. En del åldersregler är accepterade, till exempel ungdomsboende eller att besökaren på krogen ska ha uppnått en viss ålder. När det gäller seniorföreningar går det även i fortsättningen att kräva att den nye medlemmen uppnått en lägre åldersgräns för att kunna bli medlem. Men

möjligheten att sätta en övre gräns som enda anledning att neka medlemskap ser ut att ha blivit förbjudet.

”Vi är kritiska till att riksdagen stiftar lagar som är så otydliga.”

**I FÖRARBETET TILL** lagändringarna framhålls att en övre åldersgräns inte är förenligt med likabehandlingsprincipen och att en sådan gräns inte kan ”berättiga föreningen att neka medlemskap med hänvisning till bara personens ålder.”  
**Är det klart och tydligt uteslutet med en övre gräns?**

– Själva lagtexten är otydlig kring en övre åldersgräns men det regeringen skriver visar att det sannolikt inte är möjligt att enbart hänvisa till den vid medlemskapsprövning, säger Göran Olsson. Vi träffade ansvarig minister Erik Ullenhag och han antydde att bostadsrätts-

föreningen däremot ska kunna ta hänsyn till nya medlemmars hälsa. Det är en inte helt önskvärd utveck-

ling där en styrelse ska bedöma en persons hälsotillstånd som villkor för medlemskap, säger Göran Olsson.

**Behöver föreningar ändra sina stadgar?**

– Konsekvenserna är oklara. Men klart är att den förening som enbart har åldern som ett kriterium inte hur som helst kan lägga till hälsoaspekten i stadgarna, då alla medlemmar måste vara eniga om detta. Vi är kritiska till att riksdagen stiftar lagar som är så otydliga.

**Vad är rådet till seniorföreningar?**

– Det finns flera alternativ. Ett är att sluta tillämpa åldersregeln. Ett annat är att fortsätta tillämpa regeln tills det blir en säkerhet om rättsläget. Enda sättet att få svar på den frågan är tyvärr att säga nej till en medlem som går vidare till Hyresnämnden. Det sista kan riskera leda till skadeståndsanspråk från säljaren. Den enklaste vägen är därför att sluta tillämpa åldersregeln med hänvisning till att den strider mot lagstiftningen. Eftersom många seniorföreningar redan idag har stadgar som också tar sikte på att

bedömma medlemmens förmåga att klara sig själv och lagstiftaren tycker det får finnas kvar finns kvar kan det vara en utväg, avslutar Göran Olsson.



## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se)



*Fastighetsägare har i regel ett stort ansvar för att motverka att skador och olyckor inträffar i huset eller på marken.*

### Är halkan vårt problem?

**?** En medlem i vår förening fick skador på sin bil när hon slirade och gled in i muren på den hala uppfarten till vårt garage. Vem är ansvarig för skadan? Vår förening som inte hade röjt snö och is, eller fastighetsköterna som borde ha saltat och plogat? Eller möjligen bilföraren som borde ha bedömt halkrisken? Bilägaren har kontaktat sitt försäkringsbolag och vill ha betalt för självrisken.

**Svar:** Allmänt sett har en fastighetsägare ett stort ansvar för att motverka att olyckor och skador inträffar i huset eller på marken. Om ni hyr ut p-platser i garage bör det vara ert ansvar att se till att garagen kan användas på normalt sätt. Dit hör att snöröja och sanda. Sker inte det kan konsekvensen bli att det inte går att köra ut bilar från garaget, eller in i det, och det kan knappast accepteras. Troligen skulle ni ses ansvariga om en sådan här sak landade i

domstol. Har ni anställda fastighetskötare får föreningen alltså stå för att de missade detta.

### Äger inte lägenheten – okej att sitta i styrelsen?

**?** Kan en boende i föreningen sitta med i styrelsen även om hon inte äger någon del av lägenheten?  
**Svar:** Ja, det går bra, om inte era stadgar säger något annat. Lagen medger att även make eller sambo med en medlem kan vara styrelseledamot, även om personen inte äger en del i bostadsrätten.

### Betalar inte avgiften – hur ska vi göra?

**?** Vi har i föreningen problem med en medlem som inte betalar sina avgifter i tid. Han fick ett informellt brev om detta för ett år sedan men det har inte blivit bättre. Hur ska vi formulera oss nu så att vi gör rätt i nästa skrivelse till honom?

**Svar:** En förening är formellt inte skyldig att påminna med-

lemmar om att de ska betala avgiften. Det verkar som om denna medlem ofta betalar för sent och då kan det finnas utrymme för omedelbar uppsägning utan brev om möjlighet att "återvinna" bostadsrätten, liksom brev till socialnämnden. Men i ett sådant skede rekommenderar vi alltid föreningar att anlita jurist för uppsägning eftersom det är lätt att göra fel.

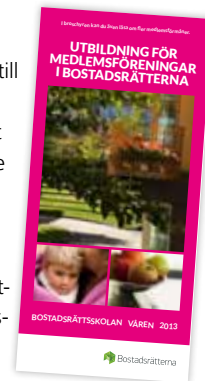
### Ska medlem själv betala extrakostnader?

**?** Vi har haft OVK hos alla och sotning i hela fastigheten inklusive i bostäderna. Föreningen betalar förstås allt som beställts. Men vi meddelade att de som inte är hemma eller lägger nyckel i dörrens nyckeltub (så sotaren kan komma in själv) får själva betala extrakostnaderna för de återbesök som krävs för otillgängliga lägenheter. Har föreningen rätt att låta medlemmarna betala dessa självförväldade kostnader eller finns det något juridiskt hinder?

**Svar:** Ett sådant krav är rättsligt sett ett skadeståndskrav. Finns ingen överenskommelse mellan föreningen och medlemmar om att de kan anses skyldiga att betala en sådan kostnad kan det vara mycket svårt för föreningen att vinna i en tvist om saken teoretiskt sett skulle hamna i domstol. Föreningen kan för all del pröva att kräva ersättningen men det rättsliga stödet är svagt.

### Vårtermin i Bostadsrättsskolan

Strax före storhelgerna fick medlemsföreningarna Bostadsrättsskolans kurskatalog för vårterminen i sin brevlåda. Anmälningarna till kurserna pågår för fullt men det finns fortfarande platser kvar. Läs om kursutbudet och anmäl på [www.bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan](http://www.bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan).



### Bostadsbubblans vara eller icke-vara?

Under ett antal år har det påståtts att de höga bostadspriserna är en bubbla som snart spricker. Men påståendet är inte oemotsagt. Senast uttalade sig vice riksbankchefen Lars E O Olsson i Dagens Nyheter: "Det finns grundläggande skäl bakom uppgången i bostadspriserna som att det inte har byggts särskilt mycket, trots att efterfrågan är hög. Slopad förmögenhetsskatt och sänkt fastighetsavgift har också bidragit", säger Olsson.



### Lägre krav för ökat bostadsbyggande

Regeringen vill få igång bostadsbyggandet och därför utreds en mängd frågor som ska ta bort hindren för fler bostäder. Byggravsutredningen visar att kommunerna tillämpar hårdare energikrav än de minimikrav som Boverket ställer. Länsstyrelserna föreslås vara den instans som i fortsättningen säger nej till kommunala särkrav.



**Bostadsrätterna Direkt** ges ut av Bostadsrätterna som är en oberoende intresse- och serviceorganisation som arbetar för bostadsrättsföreningar i hela Sverige

**Adress** Bostadsrätterna, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm **Telefon** 08-58 00 10 00 Frågor om innehållet? Vänd er till Bostadsrätterna

För insänt ej beställt material ansvaras ej **Ansvarig utgivare** Göran Olsson **Redaktör** Mats Lindbäck **Redaktionsråd** Kenny Fredman,

Peder Halling, Elisabeth Kalderén **Produktion** OTW Communication **Repro** Done **Tryck** Edita Arkpressen, Västerås

## Så blir de nya reglerna för andrahandsuthyrning

Den 19 december beslutade riksdagen efter många parlamentariska turer att styrelsens prövning behålls oförändrad och att maximal andrahandshyra ska beräknas utifrån bostadsrättshavarens kostnader. Då utgår man från en fyraprocentig avkastning på marknadsvärdet plus månadsavgiften. Reglerna träder i kraft 1 februari 2013.

**DEN SOM VILL** hyra ut sin bostadsrätt måste även i fortsättningen söka medgivande från styrelsen, och precis som tidigare måste bostadsrättshavaren ange ett beaktansvärt skäl för att få föreningens tillstånd. Och när bostadsrättshavaren väl har fått föreningens tillstånd kommer nyheterna, som mer berör medlemmen/uthyraren och dennes hyresgäst än föreningen. Avtalet mellan dessa är en fråga som enbart berör parterna och skatteverket – föreningen har vare sig anledning eller möjlighet att styra de villkor som uthyrare och hyresgäst kommer överens om.

**TIDIGARE HAR** andrahandshyran fått sättas utifrån vad andra hyresrätter kostar på orten. I framtiden behöver uthyraren som vill ta ut maximal hyra ta reda på sin lägenhets marknadsvärde och normal avkastningsränta. Vad innebär då detta? Avkastningsräntan beräknas utifrån Riksbankens referensränta, för närvarande 1,5 procent, och på denna läggs ett par procent. I nuläget skulle det ge en sammanlagd ränta på 3,5-4 procent. Ovanpå detta kan uthyraren lägga månadsavgiften.

Ett exempel: lägenheten har ett marknadsvärde på två miljoner kronor och en månadsavgift på 2 500 kronor. Med

3,5 procent avkastningsränta på två miljoner plus avgiften blir hyran högst 9 500 kronor i månaden.

Om uthyraren och andrahandshyresgästen är oense om hyresnivån kan denna prövas i hyresnämnden, precis som i dag. Skillnaden är att numer gäller faktiskt ingånget hyresavtal – hyresgästen kan inte få tillbaka hyra retroaktivt om hyresnämnden skulle bedöma den som för hög.

**ÄVEN UPSÄGNINGSREGLERNA** ändras. Hyresgästen får säga upp hyresavtalet med en kalendermånads uppsägningstid. I praktiken: sägs avtalet upp 15 april så slutar det att gälla 31 maj. Även bostadsrättshavaren kan säga upp hyresavtalet men då gäller tre kalendermånaders uppsägningstid.

När det gäller beskattning av uthyrningen får uthyraren från intäkterna dra av dels avgiften till föreningen och dels ett schablonbelopp. Det höjs nu från 2012 års nivå på 21 000 kronor till 40 000 kronor per år. Överskottet räknas som skattepliktig inkomst.

**REGLERNA GÄLLER** för uthyrning av olika typer av ägt boende i form av bostadsrätt, villor och ägarlägenheter. För hyresrätter gäller de tidigare andrahandsreglerna, det vill säga bland annat att hyran baseras på bruksvärdet.

En inte helt osannolik utveckling är att många föreningstyrelser får känna av ett ökat tryck från bostadsrättshavare som av olika skäl vill hyra ut sina lägenheter.



ILLUSTRATION: PATRIK AGEWALM





# Vad gäller vid ombyggnad?

**Många styrelser har ett tryck på sig att acceptera medlemmarnas ombyggnationer i lägenheterna. Vad ska styrelsen tänka på när en ansökan kommer in? Och vilket lagutrymme agerar styrelsen utifrån?**

**NUMERA ÄR BOSTADSKÖPET** den största affären som många gör i livet. Priserna är ofta höga, åtminstone med svenska mått mätt, och med ett högt försäljningspris ökar också köparens förväntan på sin nya egendom. Det är inte ovanligt att köparen redan vid visningen av lägenheten också börjar planera för ombyggnationer och den blivande medlemmen drömmer om hur denne äntligen ska kunna förverkli-

ga sin drömboende. Möjligheten att ändra lägenheten är också någonting som kanske framhävs i mäklarannonser.

**NÄR KÖPAREN SEDAN** flyttar in kan ombyggnadsplanerna bli verklighet. I bästa fall får också styrelsen in en ansökan om att få bygga om. Hur styrelsen sedan behandlar ansökan skiljer sig säkert åt mellan olika föreningar.

En medlem som ser sin nya lägenhet som ett förverkligande av drömboendet kanske inte alls stämmer överens med styrelsens uppfattning, vars uppgift är att förvalta huset över tid. Inte sällan krockar dessa två intressen. Den medlem som har höga förväntningar blir självklart besviken om en styrelse säger nej till hela eller delar av ombyggnationen. Här är det bästa en dialog mellan de olika parterna.

**I STYRELSENA ÄR** det inte alltid självklart hur ledamöterna ska arbeta med ansökningar om ombyggnationer. Vad är rimligt att begära av bostadsrätts-havaren? Och vilka typer av ändringar ska styrelsen godkänna respektive inte godkänna? Det som ska styra här är bostadsrättslagen.

**BOSTADSRÄTTSLAGENS** sjunde kapitel, sjunde paragrafen beskriver att medlemmen i vissa fall måste ansöka om tillstånd och att styrelsen också måste ge detta om villkoren uppfylls.

*"Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:*

1. *ingrepp i en bärande konstruktion,*
2. *ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller*
3. *annan väsentlig förändring av lägenheten.*

*Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen."*

**MEN VAD INNEBÄR** detta egentligen? Och hur kan styrelsen omsätta detta till praktik? Läs vidare i artikeln här intill.



**"Om styrelsen har sakligt motiverade skäl för att känna oro över förändringens konsekvenser bör styrelsen kunna kräva att medlemmen uppvisar ett intyg som är utfärdat av fackman."**

## Ett nej kräver starka skäl

**ATT SOM STYRELSE SÄGA** nej till en ombyggnation kräver starka skäl. Det räcker inte att gå efter tycke och smak, och ibland räcker det inte heller att hänvisa till att ombyggnationen kan medföra störningar efter att den genomförs.

I ett fall från Bostadsrättsnämnden

## Tre tillfällen då styrelsens tillstånd krävs

**Styrelsen kan kräva ett byggnadstekniskt underlag från den som vill göra större ändringar i sin lägenhet. Och om det inte räcker ska medlemmen även kunna visa ett intyg som är utfärdat av fackman.**

**UTGÅNGSPUNKTEN I EN** bostadsrätt är att medlemmen har rätt att göra förändringar genom olika ombyggnadsåtgärder i sin lägenhet, alltså det som ingår i själva bostadsrätten. Därför kan medlemmen själv bestämma om golv, köksinredning och om ytskikt på väggar. Lagen säger att medlem måste söka tillstånd i vissa fall.

Första punkten handlar om bärande konstruktion, alltså om medlem vill ta bort en bärande vägg. En icke-bärande vägg kan medlemmen ta bort eller bygga utan styrelsens tillstånd.

Det andra är ändringar av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten. I praktiken kan en bostadsrättshavare inte flytta kök eller badrum utan tillstånd. Inte heller får medlem ta bort ett element med vattenburen värme, i och med att det tillhör föreningens uppvärmningssystem.

Det tredje handlar om andra väsentliga förändringar i lägenheten, såsom ändring av stamledningar eller att lägenhetens kulturhistoriska värde inte tas tillvara. Även ändring av rumsindelning eller borttagande av kakelugn kan höra hit.

**NÄR DET HANDLAR** om åtgärder som behöver styrelsens tillstånd kan föreningen ställa krav på att den som ansöker också lämnar in ett byggnadstekniskt underlag som gör att frågan går att bedöma. Om styrelsen har sakligt motiverade

skäl för att känna oro över förändringens konsekvenser bör styrelsen kunna kräva att medlemmen uppvisar ett intyg som är utfärdat av fackman. Det ska visa att de tänkta förändringarna kan genomföras utan risk för att det blir skador på fastigheten eller att medlemmar påverkas negativt av ombyggnationen. Alltså är det den tillståndssökande medlemmen som har utredningsbördan om styrelsen har skäl att vara orolig.

Om en medlem kan påvisa att ombyggnationen inte är till någon skada och att den utförs på ett fackmannamässigt sätt, ska styrelsen godkänna denna. Flera rättsliga avgöranden har visat att det är så styrelsen behöver agera.

Ibland måste en föreningsstämma godkänna ombyggnationer. Det rör sådant som ligger utanför lägenheten och påverkar huset, till exempel att medlem tar över en del av allmänna utrymmen, eller tar upp nya fönster i fasaden. Då räcker det inte med styrelsens tillstånd, utan frågan måste tas upp på en stämma. Skulle någon berörd medlem motsätta sig ombyggnationen behövs även hyresnämndens godkännande.

**VAD HÄNDER OM** en medlem genomfört ändringar utan att söka tillstånd från styrelsen? För att styrelsen ska kunna göra någonting måste ändringen vara till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Om föreningen kan visa detta kan föreningen yrka på ett återställande i domstol. Ett alternativ är att medlemmen genomför och bekostar kompletterande åtgärder som krävs enligt en fackmannamässig bedömning för att minska eller helt undanröja risken för skador på huset.

(Bostadsrätterna Direkt 2011:8) ville en medlem flytta köket samt utöka badrummet i lägenheten. Styrelsen motsatte sig åtgärderna med hänvisning till att de ville bevara husets karaktär och att en flytt av kök till ett annat rum innebar att grannarna kunde bli störda.

Medlemmen hade lämnat in handlingar som styrkte att ombyggnationen inte skulle leda till störningar.

Bostadsrättsnämnden gav medlemmen rätt eftersom styrelsen inte kunde påvisa att åtgärderna var till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

# FALLANDE IS OCH SNÖ

## – ordförande kan bli ansvarig

Föreningen har ett stort ansvar att se till att taket röjs från snö och is. Om olyckan är framme med personskada som följd riskerar styrelsens ordförande att bli åtalad. Men det kan vara svårt att veta vem som egentligen har ansvaret, vilket en dom från Svea hovrätt visar, där ordföranden blev friad på grund av bristande bevisning.

**I MÅNGA FRÅGOR** har styrelsen ett gemensamt ansvar för sina beslut. Men ett exempel där föreningens ordförande kan bli ensam ansvarig är vid fallande is och snö från hus-taket, då det handlar om vållande av kroppsskada eller vållande till annans död. Flera domar visar att ordföranden har ett särskilt ansvar.

Under åren har ett antal fall behandlats i domstolarna, efter att åklagare väckt åtal. Det mest kända fallet inträffade i Stockholm för tio år sedan, då en pojke avled efter att ha blivit träffad i huvudet av ett cirka 70 kilo tungt isblock. I det fallet hade fastighetsägaren låtit montera snörasskydd samt avtalat med ett plåtslageri om takskottning. Bostadsrättsföreningen och dess ordförande gick fri i detta fall eftersom de helt och hållet överlätit ansvararet för takskottningen till ett plåtslageri. Åklagaren åtalade en representant för plåtslageriet för vållande till annans död. Fallet gick hela vägen till Högsta domstolen som slutligen dömde representanten till villkorlig dom och dagsböter. Domstolen hänvisade till att de

åtgärder som representanten vidtagit varit otillräckliga och att det innebar att han varit så pass oaktsam att det var straffbart.

**HELT NYLIGEN KOM** en annan dom som gäller en ordförande som blev åtalad för vållande av kroppsskada. I det här fallet friades ordföranden i både tingsrätten och hovrätten, men de båda instanserna ogillade åtalet på skilda grunder. I föreningen fanns ett godkänt snörasskydd monterat på taket, men styrelsen hade inte tecknat avtal med någon entreprenör om snöröjning. En kvinna blev på väg ut från huset träffad av snösjok eller is som gav henne två sår på huvudet. Resultatet blev ambulanstransport till sjukhus där hon fick sys med tio stygn.

Den relativt nytillträdde föreningsordföranden hade inte reflekterat över att taket behövde skottas och det hade heller inte varit ett sådant väder så att han borde ha förutsett en föreliggande risk, konstaterar tingsrätten. Taket var välisolerat och isen kan ha upp-

stått vid en läcka i takisoleringen. Därför menade tingsrätten att ordförande inte kunde betraktas som oaktsam. Efter överklagan till hovrätten blev ordföranden friad ännu en gång. Men här konstaterar domstolen att det inte bevisats att isen kom från just taket, den kunde lika gärna komma från fasaden. På grund av en bristande utredning gick det inte att bevisa en straffbar oaktsamhet.

**OAVSETT VAD FALLEN** visar i ansvarsfrågan vill ingen att någon förbipasserande ska skadas. Med hänsyn till föreningens ansvar och svårigheterna att skydda sig kan det finnas anledning att långsiktigt se över fastighetens skydd mot ras för att minimera riskerna under vintern. Det är lämpligt att teckna avtal med ett plåtslageri. Här finns två olika avtal; ett där snöröjarna kommer när föreningen vill. Alternativet är ett avtal som innebär att plåtfirman tar på sig hela ansvaret för snöröjningen sker, vilket också betyder att de övertar det juridiska ansvaret.